

## قرارات

### **وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية**

**قرار وزارى رقم ٩١٩ لسنة ٢٠٢٠**

بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٣

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى بمساحة ١٠٢,٣١٩ فدان

والمرحلة الثانية بمساحة ٤١,٢٦٢ فدان

من مراحل تنمية قطع الأراضى أرقام (CRB - CRE - CRH)

بإجمالى مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان والمخصصة

لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى

والواقعة ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية

"مستقبل سيتى" بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

لإنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات والصادر لها القرار الوزارى رقم ١١٢١

بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٧ والقرار الوزارى رقم ٦٦٦ بتاريخ ٢٠١٩/٨/١٧

والقرار الوزارى رقم ٨٦٢ بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣

### **وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية**

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ بشأن اعتبار الأراضى

المملوكة للدولة من مناطق إقامة المجمعات العمرانية الجديدة واللازمة للامتداد

الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والمتضمن بمادته الأولى

استئزال مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان من الأراضى المخصصة للامتداد الشرقى لمدينة

القاهرة الجديدة والصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢

وتخصص لشركة المقاولون العرب "عثمان أحمد عثمان وشركاه" ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛  
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛  
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٥/٢/١٦ لقطعة أرض بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقيسة من الطبيعة ١٠٩١١,٤٧ فدان لشركة المقاولون العرب ؛

وعلى عقد البيع النهائى المسجل برقم (٨٩٤) بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ لقطعة الأرض عاليه بمساحة ١٠٨٩,٠٤ فدان لشركة المقاولون العرب "عثمان أحمد عثمان وشركاه" مكتب توثيق شمال القاهرة ؛

وعلى عقد البيع النهائى والمسجل لقطعة الأرض بمساحة ٢٤٥٨٣٢٨١٨,٨٢ م<sup>٢</sup> بالشهر العقارى (توثيق مدينة نصر) برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ من السادة شركة المقاولون العرب "عثمان أحمد عثمان وشركاه" (طرف أول بائع) إلى السادة شركة المستقبل للتنمية العمرانية (طرف ثانٍ مشتري) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ باعتماد المخطط العام للمشروع المقدم من شركة المستقبل للتنمية العمرانية لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات (مدينة المستقبل) بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بإجمالى مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقتين والقرار الجمهورى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والقرار الوزارى رقم ٤ لسنة ٢٠٠٦ والعقد المسجل برقم (٨٩٤) بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ والعقد المشهر برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ والتي تعتبر مكملة لهذا القرار ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٣٣١٠) بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٤ والمرفق به صور الشيكات المطلوب سدادها نظير تفعيل الموافقة الخاصة بزيادة قيد الارتفاع الخاص بأرض شركة المستقبل ؛

وعلى كتاب رئيس الإدارة المركزية للمرافق رقم (٢٥٦٠٩) بتاريخ ٣٠/٧/٢٠١٥ بشأن الاجتماع المنعقد لدراسة تنفيذ الطرق الخاصة بخدمة موقع العاصمة الإدارية الجديدة وقد تضمن التزام شركة المستقبل للتنمية العمرانية تحمل تكلفة تنفيذ الطريق فى الجزء المار بأرض مشروعها ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٧٥) بتاريخ ١٩/٩/٢٠١٥ بتعديل الاشتراطات البنائية للمخططات التفصيلية للمشروع لتصبح كالتالى :

نسب الخدمات بالمشروع لا تزيد عن (٢٨,٤١٪) كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع موزعة كالتالى :

خدمات مركز المدينة ومراكز الأحياء والمجاورات (٢٢,٧١٪) كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع وتطبق عليها الاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ طبقاً لنوعية كل نشاط .

مناطق الاستخدام المختلط (٥,٧٪) كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع باشتراطات بنائية لـ F.P (٤٥٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض الواحدة وارتفاع "بدروم + نور أرضى + ٥ أنوار متكررة" الدور الأرضى والأول والثانى تجارى ، والدور الثالث والرابع إدارى ، والدور الخامس سكنى وبشرط الحصول على موافقة الجهات المعنية بشأن الارتفاعات المطلوبة .

الكثافة السكانية العامة للمشروع ١٠٠ شخص/ فدان كحد أقصى .

ما لم يرد به نص فتطبق عليه الاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٠٢) بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١٥ باعتماد تعديل المخطط العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ؛

وعلى خطاب السيد اللواء أ.ح. نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة بشأن الموافقة العسكرية رقم (٢٠١٥/٤١٧٨) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ بتعديل قيد الارتفاع لقطعة الأرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بجهة الامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية بقيد ارتفاع ٢١ متر من مستوى سطح الأرض وبالشروط الواردة تفصيليًا بالخطاب ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ بالموافقة على جدولة المبالغ المستحقة لتكلفة توصيل المرافق لقطعة الأرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان وعلى النحو الوارد بقرار اللجنة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٨) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١١ باحتساب بدء الاستحقاق لدفع الأعباء المالية لتكلفة توصيل المرافق للمشروع وذلك على الأعمال الرئيسية وهى الخطوط الناقلة للمياه التى تم طرحها للاستفادة منها فى تغذية المشروع بقيمة ٢٢٥ مليون جنيه اعتبراً من تاريخ الإسناد ٢٠١٤/١١/١٩ مع الالتزام بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢١ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٢١ لسنة ٢٠١٧ الصادر بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (١٥٧٣٥) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٩ متضمناً بأن شركة المستقبل للتنمية العمرانية قامت بسداد كامل المديونية بالإضافة إلى عائد الاستثمار المحتسب على الشركة من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع ، وتطبيق نظرية الحجم على كامل مشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ؛

وعلى خطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١٢١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٨ متضمناً بأن الشركة قامت ببيع القطع (CRB-CRE-CRH) ضمن المرحلة الثالثة وقطعة الأرض رقم (CRB) ضمن المرحلة الأولى بموجب عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠١٧/١١/٢٣ إلى شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى طبقاً للاشتراطات التخطيطية المرفقة بالخطاب ، والمنتهى بطلب مراجعة واعتماد المخطط التفصيلى المقدم من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى واستصدار القرار الوزارى ، وارفق بخطاب الشركة الآتى :

الاشتراطات التخطيطية للمشروع .

كارت الوصف الخاص بقطع الأراضى .

نسخة من عقد البيع الابتدائى للمشروع ؛

وعلى خطاب شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى الوارد برقم (٤٢٠٦٠٧) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٩ مرفقاً به خطاب شركة المستقبل للتنمية العمرانية والمتضمن الآتى :

بأنه لا مانع من إصدار قرار وزارى مجمع للقطع الثلاث ومعاملتهم على أنهم قطعة واحدة .

الموافقة على أن تكون الكثافة المتوسطة لقطع الأراضى الثلاثة والواردة بلوحة المخطط التفصيلى هى ١٤١,٧ شخص / فدان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٧ باعتماد المخطط التفصيلى لقطع الأراضى أرقام (CRB-CRE-CRH) ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع والواقعة ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٦٦) بتاريخ ٢٠١٩/٨/١٧ بتعديل المخطط العام لقطع الأراضى أرقام (CRB-CRE-CRH) ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية من المشروع وتعديل المخطط العام للمرحلة الثانية والثالثة والرابعة والخامسة والواقعة ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع (مستقبل سيتى) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ، وبإعادة تخطيط المراحل الثانية والثالثة والرابعة والخامسة وبعض مناطق المرحلتين الأولى والثالثة وتطبيق نظرية الحجوم ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى الوارد برقم (٤١٠١٧٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٧ باعتماد تعديلات بالمرحلة الأولى والثانية من المشروع ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤١٦٨١٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٢٧ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام المطلوب اعتماده ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (١٢٢٨٧) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢١ مرفقاً به لوحات المخطط العام بعد التوقيع عليها من قبل المختصين بجهاز المدينة ، وأرفق بالخطاب الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المقررة بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٨ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عالىه ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى بمساحة ١٠٢,٣١٩ فدان والمرحلة الثانية

بمساحة ٤١,٢٦٢ فدان من مراحل تنمية قطع الأراضى أرقام (CRB-CRE-CRH) بإجمالى مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ١,٤٢١٣,٤٦٤٦٤٦م<sup>٢</sup> لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية مشروع (مستقبل سيتى) بمساحة ١٠,٩١١,٤٧ فدان والواقع بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والصادر لها القرار الوزارى رقم (١١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٧ والقرار الوزارى رقم (٦٦٦) بتاريخ ٢٠١٩/٨/١٧ والقرار الوزارى رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### **ق ر ر :**

**مادة ١ -** يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى بمساحة ١٠٢,٣١٩ فدان والمرحلة الثانية بمساحة ٤١,٢٦٢ فدان من مراحل تنمية قطع الأراضى أرقام (CRB-CRE-CRH) بإجمالى مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ١,٤٢١٣,٤٦٤٦٤٦م<sup>٢</sup> ضمن المرحلة الثالثة من مشروع (مستقبل سيتى) بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الثالثة من أرض شركة المستقبل للتنمية العمرانية "مستقبل سيتى" والبالغ مساحتها الإجمالية ١٠,٩١١,٤٧ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات والصادر لها القرار الوزارى رقم (١١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٧ والقرار الوزارى رقم (٦٦٦) بتاريخ ٢٠١٩/٨/١٧ والقرار الوزارى رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الشركة بأن تشمل إجراءات بدء الحجز أو البيع على رقم القرار ومدة التنفيذ ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣-** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد الحصول على الموافقات .

**مادة ٤-** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة بنود التعاقد المبرمة بين مالكى / قاطنى المشروع ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر تلك التعديلات لاغية وكأن لم تكن .

**مادة ٥-** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ويكون من حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٦-** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٧-** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٨-** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .



**مادة ٩-** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

**مادة ١٠-** تلتزم الشركة بأحكام المادة (٢) من القرار الوزارى رقم ٨٦٢ لسنة ٢٠١٩ والصادر بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٩

**مادة ١١ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

**مادة ١٢ -** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

**أ. د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار**

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى بمساحة ١٠٢,٣١٩ فدان

والمرحلة الثانية بمساحة ٤١,٢٦٢ فدان

من مراحل تنمية قطع الأراضى أرقام (CRB - CRE - CRH)

بإجمالى مساحة ٣٢٤,٩١٥ فدان بما يعادل ٤٢١٣,٤٤١,٦٤٦ م<sup>٢</sup>

بالمرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سیتی)

بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى

بموجب التعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية

المؤرخ فى ٢٣/١١/٢٠١٧ ، والصادر بشأنهم

القرار الوزارى رقم (١١٢١) بتاريخ ١٧/١٢/٢٠١٨

والقرار الوزارى رقم (٦٦٦) بتاريخ ١٧/٨/٢٠١٩

### مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٢٤,٩١٥ فدان ،

أى ما يعادل ٤٢١٣,٤٤١,٦٤٦ م<sup>٢</sup> .

### مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١٦٢,٤٦ فدان ، بما يعادل

٦٨٢٣٢٠,٧١ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٣٨,٩٩ فدان ، أى ما يعادل

٦٣٧٥٦,٩ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة

والطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٦٢,١٥ فدان ، بما يعادل

٢٦١٠١٦,٥٤١٣ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٩,١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٦١,٣٢ فدان ،

بما يعادل ٢٥٧٥٤٧,٢٧ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٨,٨٧٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

## أولاً - مراحل تنمية المشروع :

يتم تنمية المشروع على عدد (٦) مراحل طبقاً للتعاقد المبرم بين شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى وشركة المستقبل للتنمية العمرانية المؤرخ ٢٠١٧/١١/٢٣ وطبقاً لجدول المساحات التالى والذى يوضح مساحة كل مرحلة من مراحل التنمية مقاسة من محاور الطرق الخارجية :

إجمالى المساحة		الاستعمال	المنطقة	رقم قطعة الأرض طبقاً للمخطط المعتمد لمشروع مستقبل سیتی
بالفدان	بالمتر المربع			
١٠٢,٣١٩	٤٢٩,٧٣٨,٩٩٨٧	مجتمع عمرانى متكامل	مرحلة ١ (منطقة التعديل)	CRB
٤١,٢٦٢	١٧٣,٣٠٢,٣٠٠٠		مرحلة ٢ (منطقة التعديل)	CRE
٩,٩٧٤	٤١,٨٩٠,٧٨٠٠		مرحلة ٣	
٢٦,٤٩٢	١١١,٢٦٤,٦٣٥٥		مرحلة ٤	
٢٣,٦٥٠	٩٩,٣٢٧,٩٧٨٤		مرحلة ٥	
١٢١,٢١٨	٥٠٩,١١٦,٧٢٨٧		مرحلة ٦	CRH
٣٢٤,٩١٥	١,٣٦٤,٦٤١,٤٢١٣		إجمالى مساحة الأرض	

## ثانياً - أراضى الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١٦٢,٤٦ فدان بما يعادل ٢٦٨٢٣٢٠,٧١م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### الاشتراطات البنائية العامة للمناطق السكنية بالمشروع :

١- لا تزيد مساحة أراضى الإسكان عن (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- أقصى ارتفاع للعمارات بدروم + أرضى + ٦ أدوار متكررة بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة ، وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المحدد من قبل وزارة الدفاع .

٣ - الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ١٤١,٧ شخص / فدان طبقاً

للخطاب الوارد من شركة المستقبل للتنمية العمرانية للسادة شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى والمتضمن الآتى :

الموافقة على أن تكون الكثافة المتوسطة لقطع الأراضى والواردة بلوحة المخطط

التفصيلى ١٤١,٧ شخص / فدان .

٤ - الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

٥ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

### ثالثاً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٣٨,٩٩ فدان أى ما يعادل ٦٣٧٥٦,٩م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

#### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

إجمالى مساحة أراضي الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بين (٨٪ إلى ١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (رود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حدة والتي سوف يتم تحديد عناصرها فى حينه ، والشركة ملتزمة بتحديد النشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيات الممنوحة للمشروع طبقاً للتعاقد المبرم بين شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضي وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع عدد (٢ سيارة لكل ٥٠م<sup>٢</sup>) من مسطح المباني المخصصة للخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بالكود المصرى للجراجات .

### رابعاً - مكونات المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى (C-R-B) محل الاعتماد :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى منطقة الاعتماد ١٠٢,٣١٩ فدان بما يعادل ٢٤٢٩٧٣٨,٩٩٨٧م<sup>٢</sup> .

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٤٣,٧٧ فدان بما يعادل ٢م١٨٣٨٥٢,٠٤٤٤ وتمثل نسبة (٤٢,٧٨%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٥,٧٢ فدان بما يعادل ٢م٢٤٠٤١,٨٧ وتمثل نسبة (٥,٥٩%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١٢,٦٤ فدان بما يعادل ٢م٥٣٠٦٩ وتمثل نسبة (١٢,٣٥%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ١٧,٤٩ فدان بما يعادل ٢م٧٣٤٤٣,٨٣٤٣ وتمثل نسبة (١٧,٠٩%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٢,٧٠ فدان بما يعادل ٢م٩٥٣٣٢,٢٥ وتمثل نسبة (٢٢,١٨%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

المساحة المخصصة للاستعمال السكنى بالمرحلة الأولى (منطقة الاعتماد) :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٤٣,٧٧ فدان بما يعادل ٢م١٨٣٨٥٢,٠٤٤٤ وتمثل نسبة (٤٢,٧٨%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ، وطبقاً لجدول نماذج

العمارات الآتى :

النموذج	عدد البلوك في الموقع العام	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالبلوك	إجمالي عدد الوحدات	مسطح الأرضي FP	مسطح الدور الأول B.U.A	مسطح الدور الثاني B.U.A	مسطح الدور الثالث B.U.A	مسطح الدور الرابع B.U.A	مسطح الدور الخامس B.U.A	مسطح الدور السادس B.U.A	إجمالي مسطح المبنى B.U.A	إجمالي مسطح مباني الدور الأرضي بالبلوك بالموقع العام	إجمالي مسطح المباني للبلوك
TR1-A	١	٧	٤٩	٤٩	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	٨٠٨٢,٦٤
TR1-B2	١	٧	٤١	٤١	٧٥٤	٧٥٤	٧٥٤	٧٥٤	٧٥٤	٧٥٤	٧٥٤	٧٥٤	٧٥٤	٥٣٥٣,٤
TR1-C	١	٧	٤٩	٤٩	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	٧٤٥٥
TR1-CX	١	٧	٤٩	٤٩	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	٧٤٥٥
TR1-AX	١	٧	٤٩	٤٩	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	٨٠٨٢,٦٤
TR2-AX	١	٧	٤٩	٤٩	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	٨٠٨٢,٦٤
TR2-B2X	١	٧	٤١	٤١	٧٥٤	٧٥٤	٧٥٤	٧٥٤	٧٥٤	٧٥٤	٧٥٤	٧٥٤	٧٥٤	٥٣٥٣,٤
TR2-CX	١	٧	٤٩	٤٩	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	٧٤٥٥
TR2-C	١	٧	٤٩	٤٩	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	١٠٥٠	٧٤٥٥
TR2-A	١	٧	٤٩	٤٩	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	١١٣٨,٤	٨٠٨٢,٦٤
CL3	١	٧	١٥٩	١٥٩	٤٩٦٩,٦٢	٥٠٩١,٥٨	٤٩٠٧,٩٦	٥٠٢٥,٧	٣٩٠٢,٦٥	٣٧٢٣,٢٨	٣٢٦٣٥,٧٩	٥٠١٥	٣٢٦٣٥,٧٩	٣٢٦٣٥,٧٩
CL4	١	٧	١٥٩	١٥٩	٤٩٦٩,٦٢	٥٠٩١,٥٨	٤٩٠٧,٩٦	٥٠٢٥,٧	٣٩٠٢,٦٥	٣٧٢٣,٢٨	٣٢٦٣٥,٧٩	٥٠١٥	٣٢٦٣٥,٧٩	٣٢٦٣٥,٧٩
CL5	١	٧	١٥٩	١٥٩	٤٩٦٩,٦٢	٥٠٩١,٥٨	٤٩٠٧,٩٦	٥٠٢٥,٧	٣٩٠٢,٦٥	٣٧٢٣,٢٨	٣٢٦٣٥,٧٩	٥٠١٥	٣٢٦٣٥,٧٩	٣٢٦٣٥,٧٩



المساحة المخصصة للاستعمال الخدمي بالمرحلة الأولى (منطقة الاعتماد) :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٥,٧٢ فدان بما يعادل ٢٤٠٤١,٨٧م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (٥,٥٩%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى طبقاً للجدول التالي :

رقم منطقة الخدمات	المساحة بالمتر	المساحة بالفدان
منطقة ١	١٩,٠٠٥,٨٧	٤,٥٣
منطقة ٢	٥,٠٠٠,٠٠	١,١٩
غرف الأمن والبوابات - عدد ٤ غرف أمن (F.P)	٣٦ = ٩ * ٤	٠,٠١
الإجمالي	٢٤,٠٤١,٨٧	٥,٧٢

الرصيد المستخدم من الاستعمال السكني بالمرحلة الأولى (محل الاعتماد) :

عدد الوحدات الكلي		نوع الإسكان
عمارات	٣,٥٤٩	
متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة	٤,٣٠	عمارات
عدد السكان الكلي	١٥,٢٦١	عمارات
إجمالي المسطح المبنى FOOT PRINT	٨٢,٧٣٣,٤٢	عمارات
إجمالي المساحة المبنية في كل الأدوار BUA	٥٧٠,٤١٧,٣١	عمارات

**خامساً - مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية (C-R-E) محل الاعتماد من المشروع :**

تبلغ مساحة المرحلة الثانية منطقة الاعتماد ٤١,٢٦٢ فدان بما يعادل

٢,٣٠٢,٣٣٣م<sup>٢</sup> .

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٨,١٦٩ فدان بما يعادل ٧٦٣٠٨,١٧م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (٤٤,٠٣%) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٦٢٢ فدان بما يعادل ٢٦١١م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (١,٥١%) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٦,٧٨٤ فدان

بما يعادل ٢٨٤٩١م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٦,٤٤%) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ٨,٣٠٤ فدان بما يعادل ٢٣٤٨٧٨,٣٣ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٠,١٣%) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .  
تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٧,٣٨٤ فدان بما يعادل ٢٣١٠١٣,٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٧,٩%) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

المساحة المخصصة للاستعمال السكنى بالمرحلة الثانية (منطقة الاعتماد) :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٨,١٦٩ فدان بما يعادل ٧٦٣٠٨,١٧ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤٤,٠٣%) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية :

**أولاً - جدول نماذج العمارات :**

ملاحظات	الارتفاع	إجمالي مسطح المباني بالبلوك	إجمالي مسطح مباني الدور الأرضي بالبلوك بالواقع العام	إجمالي مسطح المباني B.U.A	مسطح الدور الرابع B.U.A	مسطح الدور الثالث B.U.A	مسطح الدور الثاني B.U.A	مسطح الدور الأول B.U.A	مسطح الدور الأرضي FP	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات بالبلوك	عدد الأدوار	عدد البلوك في الموقع العام	النموذج
متصلة رأسياً في الأدوار، الأرضي + الأول متصلة رأسياً في الأدوار، الثاني + الثالث + الرابع	أرضي + ٤ أدوار	٢٩,٨٣٤,٠	٧,١٦٨,٠	٢,١٣١,٠	٣٢٠	٣٩١	٤٧٢	٤٣٦	٥١٢	١١٢	٨	٥	١٤	DU
		٢٩,٨٣٤,٠	٧,١٦٨,٠	٢,١٣١,٠						١١٢				الإجمالي

**ثانياً - جدول نماذج الفيلات :**

رقم القطعة	المساحة بالمترا المربع	نوع نموذج الإسكان	النسبة البنائية	الارتفاع	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	إجمالي BUA	عدد الوحدات
١	١٥٠٥,١٠	تاون هاوس	%٤٤,٢٨	أرضي + أول	٦٦٦,٥٠	٦٧٣,٥٠	١٣٤٠,٠٠	٦
٢	٥٨٦,٨٦	توين هاوس	%٤٢,٦٠		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٣	٥٦٧,٢٧	فيلا منفصلة	%٢٩,٠٩		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٤	٥٩١,١٠	فيلا منفصلة	%٢٧,٩١		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٥	٤٩٣,٥٨	فيلا منفصلة	%٣٣,٤٣		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٦	٣٩٠,٣٨	فيلا منفصلة	%٣١,٧٦		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
٧	٣٨٨,٨٥	فيلا منفصلة	%٣١,٨٩		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١



رقم القطعة	المساحة بالمترا المربع	نوع نموذج الإسكان	النسبة البنائية	الارتفاع	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	إجمالي BUA	عدد الوحدات
٨	٣٨٨,٨٥	فيلا منفصلة	%٣١,٨٩	أرضي + أول	١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
٩	٣٨٨,٣٢	فيلا منفصلة	%٣١,٩٣		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
١٠	٤١٦,٩٥	فيلا منفصلة	%٢٩,٧٤		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
١١	٣٨٨,٨٥	فيلا منفصلة	%٣١,٨٩		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
١٢	٣٨٨,٨٥	فيلا منفصلة	%٣١,٨٩		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
١٣	٦٦٨,٦٤	توين هاوس	%٣٧,٣٩		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
١٤	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
١٥	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
١٦	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
١٧	٦٠٢,٠٧	توين هاوس	%٤١,٥٢		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
١٨	٦٣٣,٤٢	فيلا منفصلة	%٢٦,٠٥		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
١٩	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٢٠	٤٧٩,٨٨	فيلا منفصلة	%٢٥,٨٤		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
٢١	٥٤٥,٧٤	توين هاوس	%٣٨,٤٨		٢١٠,٠٠	٢١٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢
٢٢	٣٧٣,٦٢	فيلا منفصلة	%٣٣,١٩		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
٢٣	٣٧٤,٤٨	فيلا منفصلة	%٣٣,١١		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
٢٤	٦٦٥,٦٨	توين هاوس	%٣١,٥٥		٢١٠,٠٠	٢١٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢
٢٥	٥٢٨,٠٨	توين هاوس	%٣٩,٧٧		٢١٠,٠٠	٢١٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢
٢٦	١٠٥٥,٤٣	تاون هاوس	%٤٣,٦٨		٤٦١,٠٠	٤٦٤,٠٠	٩٢٥,٠٠	٤
٢٧	٦٠٠,٤٥	توين هاوس	%٤١,٦٤		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٢٨	١٥٣٤,٩٢	تاون هاوس	%٤٣,٤٢		٦٦٦,٥٠	٦٧٣,٥٠	١٣٤٠,٠٠	٦
٢٩	٥٧٨,١٧	توين هاوس	%٤٣,٢٤		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٣٠	٧٢٦,٧٢	توين هاوس	%٣٤,٤٠		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٣١	٤٨١,٤٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٢٨		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٣٢	٦٠٤,٥٠	توين هاوس	%٤١,٣٦		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٣٣	٦٠٧,٠٤	توين هاوس	%٤١,١٨		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢

رقم القطعة	المساحة بالمترا المربع	نوع نموذج الإسكان	النسبة البنائية	الارتفاع	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	إجمالي BUA	عدد الوحدات
٣٤	٧٣٨,٠١	توين هاوس	%٢٨,٤٥	أرضي + أول	٢١٠,٠٠	٢١٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢
٣٥	٤٤١,٠٢	فيلا منفصلة	%٢٨,١٢		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
٣٦	٥٣٨,٣٧	فيلا منفصلة	%٢٣,٠٣		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
٣٧	٩٤٢,٣٦	تاون هاوس	%٣٨,٢٠		٣٦٠,٠٠	٣٦٠,٠٠	٧٢٠,٠٠	٤
٣٨	٥٤٨,٠٠	توين هاوس	%٣٨,٣٢		٢١٠,٠٠	٢١٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢
٣٩	٥٤٨,٠٠	توين هاوس	%٣٨,٣٢		٢١٠,٠٠	٢١٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢
٤٠	٧٦٧,١٢	توين هاوس	%٣٢,٥٩		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٤١	٤٨٠,٤٧	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٤٢	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٤٣	٦٨٨,٨٩	فيلا منفصلة	%٢٣,٩٥		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٤٤	٤٨٢,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٢٠		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٤٥	٤٨١,١٧	فيلا منفصلة	%٣٤,٢٩		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٤٦	٥٠٩,٩٥	فيلا منفصلة	%٣٢,٣٦		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٤٧	٥٢٠,٨٧	فيلا منفصلة	%٣١,٦٨		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٤٨	٤٥٨,٨٩	فيلا منفصلة	%٣٥,٩٦		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٤٩	٤٩٩,٤٠	فيلا منفصلة	%٣٣,٠٤		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٥٠	٦٨٧,١٠	توين هاوس	%٣٦,٣٨		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٥١	١٤٨٥,٤٧	تاون هاوس	%٤٤,٨٧		٦٦٦,٥٠	٦٧٣,٥٠	١٣٤٠,٠٠	٦
٥٢	٥٨٩,٠٨	توين هاوس	%٤٢,٤٤		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٥٣	٥٣١,٨٣	فيلا منفصلة	%٣٢,٠٢		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٥٤	٤٦٨,٤٢	فيلا منفصلة	%٣٥,٢٢		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٥٥	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٥٦	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٥٧	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٥٨	٧٣٥,٣٢	فيلا منفصلة	%٢٢,٤٤		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٥٩	٤٩٠,١١	فيلا منفصلة	%٣٣,٦٧		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١

رقم القطعة	المساحة بالمترا المربع	نوع نموذج الإسكان	النسبة البنائية	الارتفاع	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	إجمالي BUA	عدد الوحدات
٦٠	٤٨٨,٨٤	فيلا منفصلة	%٣٣,٧٥	أرضي + أول	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٦١	٥١٩,٤١	فيلا منفصلة	%٣١,٧٧		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٦٢	١٠٣٨,٥٠	تاون هاوس	%٤٤,٣٩		٤٦١,٠٠	٤٦٤,٠٠	٩٢٥,٠٠	٤
٦٣	٦٠٤,٤٨	توين هاوس	%٤١,٣٦		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٦٤	٤٨٠,٥٠	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٤		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٦٥	٤٧٦,٦٩	فيلا منفصلة	%٣٤,٦١		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٦٦	٤٧٧,٣٤	فيلا منفصلة	%٣٤,٥٧		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٦٧	٤٧٧,٤٨	فيلا منفصلة	%٣٤,٥٦		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
٦٨	٥٤٤,٦١	توين هاوس	%٣٨,٥٦		٢١٠,٠٠	٢١٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢
٦٩	٤٧٨,٧٣	فيلا منفصلة	%٢٥,٩٠		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
٧٠	٦٤٣,٠٣	توين هاوس	%٣٢,٦٦		٢١٠,٠٠	٢١٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢
٧١	٣٧٣,٣٠	فيلا منفصلة	%٣٣,٢٢		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
٧٢	٣٧٣,٣٠	فيلا منفصلة	%٣٣,٢٢		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
٧٣	٣٧٣,٣٠	فيلا منفصلة	%٣٣,٢٢		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
٧٤	٨٩٧,٦٠	تاون هاوس	%٤٠,١١		٣٦٠,٠٠	٣٦٠,٠٠	٧٢٠,٠٠	٤
٧٥	٥٨١,١٧	توين هاوس	%٣٦,١٣		٢١٠,٠٠	٢١٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢
٩١	٦٦٩,٩٣	توين هاوس	%٣٧,٣٢		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٩٢	٨٧٦,٥٩	توين هاوس	%٢٨,٥٢		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٩٣	١١٥٧,٠٦	تاون هاوس	%٣٩,٨٤		٤٦١,٠٠	٤٦٤,٠٠	٩٢٥,٠٠	٤
٩٤	٦٢٩,٦٧	توين هاوس	%٣٩,٧٠		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
٩٥	١٠٢٧,٥٠	تاون هاوس	%٤٤,٨٧	٤٦١,٠٠	٤٦٤,٠٠	٩٢٥,٠٠	٤	
٩٦	٦٣٥,٠٧	توين هاوس	%٣٩,٣٧	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢	
٩٧	٤٨٠,٦٥	فيلا منفصلة	%٣٤,٣٣	١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١	
٩٨	٥٨٤,٦٨	توين هاوس	%٤٢,٧٦	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢	
٩٩	٥٧٠,٤٩	توين هاوس	%٤٣,٨٢	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢	
١٠٠	١٥٢٠,٠٢	تاون هاوس	%٤٣,٨٥	٦٦٦,٥٠	٦٧٣,٥٠	١٣٤٠,٠٠	٦	

رقم القطعة	المساحة بالمترا المربع	نوع نموذج الإسكان	النسبة البنائية	الارتفاع	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	إجمالي BUA	عدد الوحدات
١٠١	٨٦٠,٠١	توين هاوس	%٢٩,٠٧	أرضي + أول	٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
١٠٢	٥٥٢,٧٧	فيلا منفصلة	%٢٩,٨٥		١٦٥,٠٠	١٧٠,٠٠	٣٣٥,٠٠	١
١٠٣	٨٣٨,٣٧	توين هاوس	%٢٩,٨٢		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
١٠٤	٨٨٢,٢٩	توين هاوس	%٢٨,٣٤		٢٥٠,٠٠	٢٧٥,٠٠	٥٢٥,٠٠	٢
١٠٥	٢١٧٥,٢٨	تاون هاوس	%٣٠,٦٤		٦٦٦,٥٠	٦٧٣,٥٠	١٣٤٠,٠٠	٦
١٠٦	٣٧٣,٣٠	فيلا منفصلة	%٣٣,٢٢		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
١٠٧	٥٢٨,٠٠	توين هاوس	%٣٩,٧٧		٢١٠,٠٠	٢١٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢
١٠٨	٣٧٣,٣٠	فيلا منفصلة	%٣٣,٢٢		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
١٠٩	٦٢٩,٩٨	توين هاوس	%٣٣,٣٣		٢١٠,٠٠	٢١٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٢
١١٠	٣٨٨,٨٥	فيلا منفصلة	%٣١,٨٩		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
١١١	٣٨٨,٨٥	فيلا منفصلة	%٣١,٨٩		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
١١٢	٣٧٦,٧٩	فيلا منفصلة	%٣٢,٩١		١٢٤,٠٠	١٢٤,٠٠	٢٤٨,٠٠	١
المجموع	٦٠,٣٧٩,٢٨					٢١,٥٠٥,٥٠		٤٣,٧٤٨,٠٠

المساحة المخصصة للاستعمال الخدمي بالمرحلة الثانية (محل الاعتماد) :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٦٢٢ فدان بما يعادل ٢٦١١م<sup>٢</sup> وتمثل

نسبة (١,٥١%) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

رقم منطقة الخدمات	المساحة بالمتر	المساحة بالفدان
منطقة ١	٢٥٥٧,٠٠	٠,٦١
غرف الأمن والبوابات - عدد ٦ غرف أمن (F.P)	٥٤ = ٩ * ٦	٠,٠١
الإجمالي	٢٦١١,٠٠	٠,٦٢

الرصيد المستخدم من الاستعمال السكنى بالمرحلة الثانية (محل الاعتماد) :

نوع الإسكان		عدد الوحدات الكلى
٢٨٤	عمارات + فيلات	
٤,٣٠	عمارات + فيلات	متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة
١,٢٢١	عمارات + فيلات	عدد السكان الكلى
٢٨,٦٧٣,٥٠	عمارات + فيلات	إجمالى المسطح المبنى FOOT PRINT
٧٣,٥٨٢,٠٠	عمارات + فيلات	إجمالى المساحة المبنية فى كل الأدوار BUA

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :

الاشتراطات الخاصة بمنطقة العمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (FP) عن (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح به للعمارات هو أرضى + ٦ أوار متكررة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من وزارة الدفاع .  
المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦م فى حالة الواجهات الجانبية المصمتة وفى حالة وجود فتحات لا تقل المسافة عن ١٠م .

الالتزام بترك رتود لا تقل عن ٦م من حدود الأرض الداخلية وحد المبانى .  
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارة لكل وحدة سكنية .  
الاشتراطات الخاصة بمنطقة الفيلات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (FP) عن :

( أ ) (٤٠%) من مساحة الأرض فى حالة الفيلات المنفصلة .

(ب) (٤٥%) من مساحة الأرض فى حالة التاون هاوس والتوين .

أقصى ارتفاع (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من وزارة الدفاع .

الالتزام بترك رتود أمامى ٤م وجانبى ٣م وخلفى ٦م .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارة لكل وحدة سكنية .

**سادساً - جدول الأرصدة المسموح بها والمستخدمه والمتبقية للمشروع :**

المحدد	الرصيد على مستوى المشروع	المستخدم في المرحلة الأولى (منطقة الاعتماد)	المستخدم في المرحلة الثانية (منطقة الاعتماد)	إجمالي المستخدم	الرصيد المتبقى
المساحة البنائية FOOT PRINT بالمتر مربع	٣٠٧,٠٤٤,٣٢	٨٢,٧٣٣,٤٢	٢٨,٦٧٣,٥٠	١١١,٤٠٦,٩٢	١٩٥,٦٣٧,٤٠
إجمالي المساحة البنائية في كل الأدوار BUA بالمتر مربع	٢,١٤٩,٣١٠,٢٤	٥٧٠,٤١٧,٣١	٧٣,٥٨٢,٠٠	٦٤٣,٩٩٩,٣١	١,٥٠٥,٣١٠,٩٣
إجمالي عدد الوحدات السكنية	١٠,٧٠٧	٣,٥٤٩	٢٨٤	٣,٨٣٣	٦,٨٧٤
إجمالي عدد السكان	٤٦,٠٤٠	١٥,٢٦١	١,٢٢١	١٦,٤٨٢	٢٩,٥٥٩

مفوض عن الشركة

**محمد أحمد ماجد محمد الشواربي**

## الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٦ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢ - الكثافة المتوسطة على مستوى المشروع شركة المستقبل ١٠٠ شخص / فدان مع التزام الشركة بالتنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن بشأن احتياجات المشروع من المرافق طبقاً للكثافة المتوسطة المعدلة للمشروع (١٠٠ فرد / فدان) ، الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ١٤١,٧ شخص / فدان طبقاً للخطاب الوارد من شركة المستقبل للتنمية العمرانية للسادة شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى والمتضمن الآتى :  
لا مانع من استصدار قرار وزارى مجمع الثلاث قطع (CRB-CRE-CRH) ومعاملتهم على أنهم كقطعة واحدة .  
الموافقة على أن تكون الكثافة المتوسطة لقطع الأراضى والواردة بلوحة المخطط التفصيلى ١٤١,٧ شخص / فدان .
- ٣ - إجمالى عدد السكان بالمشروع شركة المستقبل ١٠٩١١٤٧ نسمة وإجمالى عدد السكان بمنطقتى الاعتماد ١٦٤٨٢ نسمة .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزارى .
- ٥ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .

٧ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و(١٠%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات .

٨ - تتولى شركة تطوير مصر للاستثمار السياحى واستصلاح الأراضى بالتنسيق مع شركة المستقبل للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عاليه ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١١ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .



١٢ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٣ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٨ ، ٩ ، ١٠ ) .

١٤ - فى حال طلب تعديل المخطط التفصيلى بقطعة الأرض عاليه فإنه يلزم أولاً اعتماد وموافقة شركة المستقبل للتنمية العمرانية على اللوحات المقدمة .

١٥ - تلتزم شركة المستقبل للتنمية العمرانية بتحمل تكلفة الطريق المار بأرض المشروع ضمن خطة الدولة لتنفيذ شبكة الطرق المزمع تنفيذها لخدمة العاصمة الإدارية الجديدة طبقاً للقطاعات التصميمية المعتمدة للطريق ودون أدنى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة فى هذا الشأن فى حالة مرور الطريق بهذه الأرض .

١٦ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة/ وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٢٥م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٧ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

مفوض عن الشركة

**محمد أحمد ماجد محمد الشواربى**



